

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 24. August 2011

954. Dringliche Schriftliche Anfrage von Gabriele Kisker, Jacqueline Badran und 45 Mitunterzeichnenden betreffend Baurecht Winkelwiese 10, Entlassung der Gartenanlage aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen. Am 6. Juli 2011 reichten die Gemeinderätinnen Gabriele Kisker (Grüne), Jacqueline Badran (SP) und 45 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2011/271, ein:

Im September 2008 wurde das Baurecht Winkelwiese 10 vergeben mit der Auflage, innert 9 Monaten eine Baueingabe einzureichen. Auf Druck einer schriftlichen Anfrage 2010 wurde dem Baurechtsnehmer vom Stadtrat ein Ultimatum gestellt, bis Juni 2010 eine mit der Baurechtsvergabe verbundene Baueingabe einzureichen. Bis heute zahlt der Baurechtsnehmer noch keine Baurechtszinsen.

Neben den Abweichungen zur ursprünglichen und verbindlichen Ausschreibung (Aufstockung des Gartenhäuschens, der Baumasse, der zeitlichen Erbringung einer gültigen Baueingabe) weicht nun der Stadtrat auch von den ursprünglichen Zusicherungen bzgl. der Erhaltung der Gartenanlage ab. Am 15. Juni 2011 wurde im Amtsblatt die Entlassung der Garten Winkelwiese 10 aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen veröffentlicht.

Das Gutachten der Gartendenkmalpflege 2007 würdigt die Gartenanlage folgendermassen:

«Die heutige Anlage entspricht noch weitgehend der Anlage von 1931, die im sogenannten Wohngartenstil angelegt wurde. Der Baumbestand, der das hochgelegene Plateau entlang der Bebauung der Rämistrasse säumt, ist stadtbildprägend und das grosse Grünvolumen weitherum sichtbar. Die Bäume - äusserst schützenswerte Laub- und Nadelbäume - gehen teilweise noch auf den Baumbestand der Vorgängergärten zurück.» Sie würdigt mit dem Eintrag ins Inventar in erster Linie die zusammenhängende Gartenlandschaft am Rande der Altstadt und deren Bedeutung als Bereicherung für das sonst dicht bebaute Stadtbild.

In der ursprünglichen Ausschreibung sollte die Gartenanlage integral erhalten bleiben. Jeder einzelne zu erhaltende Baum und Strauch war eingezeichnet. Die Ausschreibung der Baurechtsvergabe war sehr restriktiv. Es musste davon ausgegangen werden, dass der ganze Baumbestand geschützt wird. Entsprechend diesen vielen Restriktionen (Schutz Baumbestand, Erhaltung und Nichtaufstockung Gartenhaus, Begrenzung Bauvolumen etc.) haben die Bietenden auch ihre Kalkulationen, Projektskizzen und Offert-Eingaben gemacht.

In diesem Zusammenhang wird der Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Eine nachträgliche Aufhebung vieler Restriktionen in der Baubewilligung gegenüber der ursprünglichen Ausschreibung kommt einer Ungleichbehandlung der Bietenden gleich. Wie steht der Stadtrat dazu und mit welchen guten Gründen wird so massiv von der ursprünglichen Ausschreibung abgewichen? Wir bitten um eine detaillierte Antwort.

In der Beurteilung des Vorprojektes wird zwar noch zugesichert, dass der Garten in seiner natürlichen Erscheinung erhalten bleibt und die bestehenden Bäume in die Gestaltung integriert werden. Auch im Abstimmungskampf zur Baurechtsvergabe war der integrale Erhalt des Gartens ein viel verwendetes Argument – auch in der Abstimmungszeitung.

Seit dem 15. Juni 2011 müssen aber lediglich das Eibenwäldchen und der Rebstock am Gartenhäuschen erhalten bleiben. Bei der Baumkulisse an der südlichen und westlichen Seite der Gartenanlage sind Rodungen und Erneuerungen möglich. Der Garten soll «den neuen Bedürfnissen angepasst werden».

2. Wieso hat der Stadtrat seine Meinung bezüglich der integralen Erhaltung der Gartenanlage geändert?
3. Was hat die Gartendenkmalpflege dazu bewogen, ihre Meinung zu ändern? Was rechtfertigt die Entlassung aus dem Inventar? Welche Veränderungen sind geplant, die eine Entlassung aus dem Inventar zwingend machen?
4. Was ist unter den «neuen Bedürfnissen» zu verstehen?

5. Mit welchen Konsequenzen hat der Bauherr zu rechnen, wenn beim Bau der Villa oder der Aufstockung des Gartenhäuschens die Rebe beschädigt oder die Eiben eingehen?

Das Gutachten über Baumbestand auf der Winkelwiese (SIT Trüb, 2003) stellt fest, dass sich der Baumbestand in einem guten Zustand befindet. Fast alle Bäume sind noch langfristig erhaltensfähig.

6. Wie verhindert der Stadtrat eine unnötige Rodung der langfristig erhaltensfähigen Baumkulisse, wenn der Garten ausser dem Eibenwäldchen und dem Rebstock aus dem Inventar entlassen wird?
7. Wie wird der vorhandene Baumbestand geschützt?

Gem. neuer Einschätzung der Gartendenkmalpflege ist der Garten einfach gestaltet und weist keine herausragenden oder aussergewöhnlichen gestalterische Qualität auf.

Selbst wenn dieser Einschätzung gefolgt würde, ist eine rein gartenarchitektonische Bewertung der Gartendenkmalpflege bei der Beurteilung eines über 80 jährigen Grünraumes im Stadtzentrum heutzutage nicht mehr angemessen. Gerade in lang bestehenden Gartenanlagen entsteht eine Grundlage für eine wertvolle Artenvielfalt. In dicht bebautem Gebiet wie der Altstadt ist eine derart lange Konstanz eines Gartens äusserst selten vorzufinden. Die Gartenanlage ist deshalb, als einzigartig und wertvoll einzustufen und zu schützen.

8. Teilt der Stadtrat die Einschätzung, dass die Beurteilung einer Gartenanlage über eine rein gestalterische Schutzwürdigkeit hinausgehen sollte?
9. Wenn nein, wieso nicht? Wenn ja, wieso wird dies bei der Entlassung aus dem Inventar nicht berücksichtigt?

Der Stadtrat hält in der Motionsantwort (2010/72, Erhaltung der Biodiversität in öffentlichen Parks und privaten Gärten auf Stadtgebiet) fest, dass er die Biodiversität als hohes Gut einschätzt und sich bewusst ist, dass die Ziele der Erklärung «Countdown 2010 – Rettet die Biodiversität» nur zu erreichen sind, wenn sie in der täglichen Arbeit der betroffenen Dienstabteilungen, allen voran Grün Stadt Zürich, mit der nötigen Konsequenz verfolgt werden. Artenförderung und Vernetzung sind bei allen städtischen Grünflächen stets ein Thema, nicht nur in Parks.

10. Wieso gilt dies nicht bei einer Gartenanlage, wie sie an der Winkelwiese 10 vorzufinden ist?

11. Ist es für den Stadtrat bei der Verfolgung dieses Ziels nicht widersprüchlich, wenn sie auf ihren eigenen Grundstücken nicht aktiv wird? Wenn nein – wieso nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Die Stimmberechtigten genehmigten am 28. September 2008 den Baurechtsvertrag über die Abgabe der Liegenschaft Winkelwiese 10 in der Altstadt. Danach gibt die Stadt das Grundstück gegen einen jährlichen Baurechtszins von anfänglich Fr. 210 000.– und einer einmaligen Entschädigung von 4,5 Mio. Franken für die Dauer von 62 Jahren ab. Der Bauberechtigte plant darauf ein Haus für den Eigengebrauch. Das Gebäude wird vertragsgemäss dem Minergiestandard entsprechen. Das vorgesehene Energiekonzept beruht ausschliesslich auf erneuerbaren und CO₂-neutralen Energiequellen: Geothermie, Holzpellets und Solarenergie. Hinsichtlich der nutzungsbezogenen Nachhaltigkeit wird das Gebäude so konzipiert, dass es sich mit geringem baulichem Aufwand später in drei unabhängige Wohnteile unterteilen lässt.

Wie bereits in der Antwort auf die dringliche Schriftliche Anfrage von Gabriele Kisker, Andrew Katumba und 31 Mitunterzeichnenden vom 3. Februar 2010 ausgeführt, war das Baugesuch gemäss Baurechtsvertrag bis 1. August 2009 einzureichen. Diese Frist konnte der Bauberechtigte nicht einhalten. Entgegen der Erwartungen beim Vertragsabschluss war eine kontinuierliche Weiterentwicklung des aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Projekts nicht möglich gewesen, da der Baurechtseinräumung Widerstand erwachsen war und schliesslich das Referendum ergriffen wurde. Nach Angabe des Bauberechtigten habe das Architekturbüro nach der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Baurechtsvertrag zuerst wieder ein Planungsteam bereitstellen müssen. Ferner habe sich das Projekt in architektonischer, denkmalpflegerischer und technischer Hinsicht als äusserst komplex erwiesen. Da die geltend gemachten Gründe nachvollziehbar waren, erhielt der Bauberechtigte eine Nachfrist. Das Baugesuch ging innert dieser Frist am 31. Mai 2010 beim Amt für Baubewilligungen ein.

Die Bausektion des Stadtrates entscheidet über das Baugesuch jedoch erst, wenn die Schutzwürdigkeit des Grundstücks, das im Inventar der schützenswerten Gärten und Anla-

gen von kommunaler Bedeutung und im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten ist, rechtskräftig feststeht. Der Schutzzumfang wurde nach den inzwischen erfolgten Abklärungen mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 31. Mai 2011 festgelegt und nach Genehmigung durch den Stadtrat am 15. Juni 2011 publiziert. Gegen die Unterschutzstellung sind mehrere Rekurse eingegangen. Liegt die rechtskräftige Baubewilligung vor, wird der Baurechtsvertrag ins Grundbuch eingetragen.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu den Fragen 1 und 2: Im Zeitpunkt der Baurechtsausschreibung lagen erst generelle Einschätzungen der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege über den Schutzzumfang vor; diese bildeten die Grundlage für die Aufnahme des Gartenhauses und des Gartens in die Inventare der Denkmalpflege bzw. Gartendenkmalpflege. Die Inventare sind zunächst nur Sammlungen potenziell schutzwürdiger Objekte. Der genaue Umfang der Schutzwürdigkeit ergibt sich erst aus der formellen Beurteilung eines Inventarobjekts.

Im vorliegenden Fall ergab die Schutzabklärung, dass die 1932 entstandene Gartenanlage in ihrer heutigen Gestaltung und in ihrem Zustand die Anforderungen an ein Schutzobjekt i.S.v. § 203 Abs. 1 lit. f PBG nicht erfüllt. Schützenswert sind dagegen einzelne Teile, nämlich das Eibenwäldchen, die südliche und westliche Randbepflanzung, der Rebstock an der Südfassade des Gartenhauses sowie das Gartenhaus selber.

An der ursprünglichen Ausgangslage betreffend Überbaubarkeit des Grundstücks ändert sich dadurch aber nichts. Der rechtskräftig genehmigte Baurechtsvertrag schreibt ausdrücklich vor, dass nebst dem Ersatzneubau für die heutige Villa und der Erweiterung des Gartenhauses keine weiteren Bauten erstellt werden dürfen, was bei der Eintragung des Baurechts ins Grundbuch zusätzlich mit einer Bauverbotsdienstbarkeit sichergestellt wird.

Beim Gartenhaus handelt es sich um den denkmalpflegerisch wertvollen eingeschossigen Rest eines ehemaligen Wohnhauses. Zwar sahen die seinerzeitigen Ausschreibungsunterlagen für die Baurechtsabgabe noch vor, dass das Gartenhaus durch einen Anbau ergänzt werden könne. Wie schon in der Abstimmungszeitung ausgeführt, gelangte die Denkmalpflege jedoch im Zuge der Projektentwicklung zur Ansicht, dem Schutzgedanken lasse sich mit einer Aufstockung um ein Geschoss anstelle eines Anbaus besser Rechnung tragen. Eine materielle Abweichung von den Ausschreibungsunterlagen ist darin nicht zu erkennen.

Zu Frage 3: Die Gartendenkmalpflege hat ihre Meinung im Laufe der Projektentwicklung nicht geändert. Bereits bei den ersten Abklärungen über die weitere Nutzbarkeit der Liegenschaft im Jahr 1998 wies sie darauf hin, dass der inventarisierte Garten nur wenig gestalterisches Potenzial aufweise und in schlechtem Zustand sei. Dagegen beurteilte die Gartendenkmalpflege das über 100-jährige Eibenwäldchen sowie die westliche und südliche Randbepflanzung des Gartens als schützenswert. Diese Beurteilung fand als Rahmenbedingung 2006 Eingang in den Studienauftrag für einen Überbauungsvorschlag mit Umgebungsgestaltung.

Folgerichtig wurde der Garten in dem vom Stadtrat genehmigten Schutzvertrag als «einfach gestaltet und nicht von besonderer Qualität» beurteilt. Es wird festgestellt, er erfülle nicht die Anforderungen an ein Schutzobjekt i.S.v. § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Dagegen wurden das Eibenwäldchen, die westliche und südliche Baumkulisse, der alte Rebstock und das Gartenhaus – gestützt auf § 205 lit. d PBG – unter Schutz gestellt.

Im Gegensatz zum heutigen Garten ist der neue Garten schmuckvoll und vielfältig geplant. Die bestehenden Bäume bleiben grösstenteils erhalten, insbesondere das Eibenwäldchen. In der südlichen und westlichen Baumkulisse mit rund 20 Bäumen werden sechs Bäume gerodet, im Gegenzug jedoch etwa 20 als Ergänzung neu gesetzt. Direkt an der Fassade des heutigen Gebäudes müssen drei Eiben gerodet werden, da ihr Erhalt beim Abbruch des Hauses nicht möglich ist.

Auch der neue Garten ist ein typischer Villengarten, und er wird, wie der bestehende Garten, das Stadtbild prägen und sich gut in die übrige Gartenlandschaft einfügen. Die Entlassung des Gartens aus dem Inventar bewirkt somit keine Beeinträchtigung der Gartenlandschaft, sie ist lediglich eine Konsequenz der formellen Beurteilung des Gartens nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, die als definitive Massnahme an die Stelle des provisorischen Inventars tritt.

Zu Frage 4: Unter «neuen Bedürfnissen» sind zum einen jene Anpassungen zu verstehen, die eine Folge des Neubaus sind (neue Zufahrt, neue Ausgänge in den Garten, neue Höhenverhältnisse usw.), zum anderen aber auch die nachvollziehbaren und berechtigten Ansprüche der Bauherrschaft an den Garten. Darunter fallen beispielsweise ein rollstuhlgängiger Rundweg durch die Gartenanlage oder verschiedene Sitzplätze wie ein schattiger Sitzplatz im Eibenwäldchen in Form eines Holzdecks zum Schutz der Bäume oder ein kleiner Sitzplatz an Aussichtslage am Rande der Liegenschaft. Der Bereich um das Gartenhaus wird mit einem Seerosenteich und einer Pergola aufgewertet, die Wiesenflächen werden vergrössert, genauso wie der Obstbaumbestand: drei Obstbäume werden entfernt, elf neue gesetzt.

Alle Umgestaltungen im Garten wurden mit Grün Stadt Zürich besprochen und in enger Zusammenarbeit mit anderen Fachstellen geplant. So wurde u.a. im Baubereich der geplanten Rampe des Rundweges sorgfältig geprüft, ob hier vermutete Fundamente des mittelalterlichen «Geissturms» vorhanden sind. Grabungen durch die städtische Archäologie bestätigten dies jedoch nicht. Auch wurden von einer Baumpflegefirma Sondiergrabungen im Wurzelbereich der zu schützenden Bäume vorgenommen, um den genauen Schutzperimeter während der Bauphase festlegen zu können. Ebenso wurden die übrigen Schutzmassnahmen für die Bäume während des Baus besprochen.

Für den neuen, rollstuhlgängigen Weg und für die Aussichtskanzel müssen allerdings in der südlichen und westlichen Baumkulisse einige Bäume gefällt werden. Diese werden jedoch ersetzt, zudem wird die Baumkulisse durch weitere zusätzliche Pflanzungen ergänzt (siehe auch Frage 3). Das Grünvolumen wird also auch weiterhin das Stadtbild prägen.

Zu Frage 5: Laut Schutzvertrag sind Veränderungen im geschützten Baumbestand oder am Rebstock nur in Absprache mit der Gartendenkmalpflege möglich. Bei Abgang der geschützten Bäume oder des Rebstocks ist ein allfälliger Ersatz mit der Gartendenkmalpflege abzusprechen. Ebenso sind Instandstellungs- und Umbauarbeiten, welche die geschützten Bäume oder den Rebstock tangieren, in engem Kontakt und rechtzeitiger Absprache mit der Gartendenkmalpflege durchzuführen. Während der ganzen Dauer solcher Arbeiten sind die geschützten Pflanzen durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Sollte die Rebe trotz aller Vorsicht beschädigt werden oder sollten wider Erwarten Bäume abgehen, wären diese zu ersetzen, soweit sich das als sinnvoll erweist.

Zu den Fragen 6 und 7: Nicht nur das Eibenwäldchen und der Rebstock wurden unter Schutz gestellt, sondern auch die südliche und westliche Baumkulisse. Bei der Baumkulisse handelt es sich um eine sehr heterogene Bepflanzung, die zum Teil aus älteren Bäumen, aber auch aus hochgewachsenen Wildlingen besteht. Da es beim Baumbestand nicht so sehr auf den einzelnen Baum ankommt, sondern mehr um eine raumbegrenzende Kulisse, sind Änderungen im Bestand möglich, sofern eine raumabschliessende Baumkulisse erhalten bleibt.

Gemäss Baugesuch bleibt ein Grossteil der Bäume erhalten, nur sechs Bäume werden gerodet, dafür aber der Bestand mit rund 20 neuen Bäumen ergänzt.

Wie in der Antwort zu Frage 5 ausgeführt, gilt auch hier, dass Veränderungen im geschützten Baumbestand nur in Absprache mit der Gartendenkmalpflege möglich sind. Bei Abgang eines Baumes ist die Ersatzpflanzung mit der Gartendenkmalpflege abzusprechen.

Zu den Fragen 8 bis 11: Auch der Stadtrat ist der Meinung, dass bei einer formellen Beurteilung eines inventarisierten Gartens nicht nur dessen Gestaltung zählt. Wesentlich sind auch weitere Fragen wie jene, ob der Garten ein wichtiger Zeuge einer baugeschichtlichen, politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Epoche ist, ob er ein wichtiges und/oder seltenes Werk eines Gartenkünstlers ist und ob er wertvolle und prägende Gehölze aufweist.

Die gestellte Frage zielt jedoch darauf ab, ob der Garten nicht wegen seiner Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen unter Schutz gestellt werden müsste. Das ist hier nicht der Fall. Der Garten figuriert nicht im Naturschutzinventar von Grün Stadt Zürich.

Die integrale Erhaltung von Gärten allein gestützt auf deren Grösse oder Alter findet im Gesetz keine Stütze. Eine Unterschutzstellung muss nach der Gerichtspraxis nicht nur fachlich richtig, sondern auch verhältnismässig sein. Im vorliegenden Fall wäre eine weitergehende Unterschutzstellung weder fachlich vertretbar noch verhältnismässig. Immerhin erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Beurteilung des neuen Gartens hinsichtlich seiner Biodiversität. Es darf aufgrund der Baupläne davon ausgegangen werden, dass die Biodiversität des neuen Gartens nicht geringer sein wird als beim bestehenden Garten. Der heutige Baumbestand bleibt wie erwähnt bis auf wenige Ausnahmen erhalten bzw. wird er durch Neupflanzungen zunehmen. Hinzu kommen noch vielfältige Staudenflächen, waldartige Staudenpflanzungen im Eibenwäldchen und Wasserflächen, die nicht nur optisch den Garten aufwerten, sondern auch als reich strukturierte Lebensräume einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversität leisten.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy